# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## RMR de Thunder Bay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2014

## Faits saillants

- Le marché de Thunder Bay est résolument favorable aux vendeurs, malgré la baisse de 1,3 % des ventes prévue pour 2014.
- Le prix de revente moyen y montera de 6,5 % cette année et de 4,9 % en 2015.
- Les conditions serrées sur le marché de la revente maintiendront le niveau des mises en chantier de maisons individuelles au-dessus de la moyenne des 15 dernières années.

Figure 1

**Le niveau des mises en chantier de maisons individuelles**

(p) prévisions de la SCHL
Source : SCHL
Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 avril 2014.

### Table des matières


1 Faits saillants

2 Marché du neuf : Le niveau des mises en chantier dépassera les moyennes des 20 dernières années

3 Marché de la revente : La demande diminuera en 2014, mais les prix seront stables

4 Perspectives économiques : Croissance modeste de l'emploi à Thunder Bay

5 La migration vers Thunder Bay dépendra de l'état de préparation du secteur minier

5 Perspectives concernant les taux hypothécaires

6 Tendances en bref

6 Risques associés aux prévision

7 Resumé des prévisions



**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

## Marché du neuf : Le niveau des mises en chantier dépassera les moyennes des 20 dernières années

Des bases économiques stables et les conditions serrées sur le marché de la revente continueront de soutenir les mises en chantier en 2014 et en 2015. Même si les niveaux des mises en chantier d'appartements, de maisons en rangées et de jumelés se rapprocheront de la normale en 2014 et en 2015, ils dépasseront tout de même les moyennes des 20 dernières années. Du côté des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier devrait être inférieur à ce qu'il était en 2013, tout en demeurant au-dessus des moyennes des 15 dernières années. Il sera en effet soutenu par la demande suscitée par les conditions toujours serrées sur le marché de la revente.

Les mises en chantier d'appartements en copropriété devraient chuter en 2014 et en 2015, puisque les niveaux atteints en 2012 et 2013 ont été supérieurs à la moyenne. Les investisseurs qui convoitaient le marché de Thunder Bay ont sans doute été surpris du renversement de la tendance des taux d'inoccupation, qui diminuaient depuis longtemps. Or, il n'est pas certain que ces taux continueront de monter une fois que les copropriétés achevées auront été ajoutées à l'offre sur le marché de Thunder Bay.

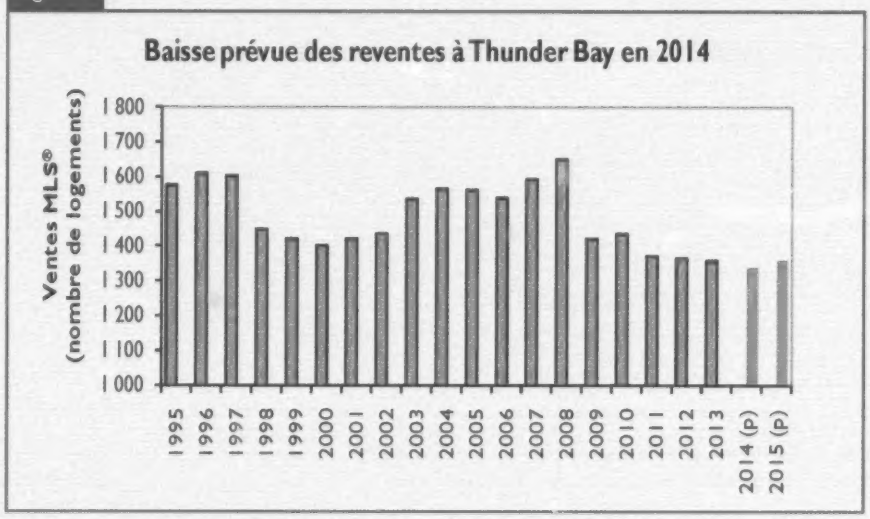
Le solde migratoire toujours positif favorise le marché locatif, car, à court terme, les nouveaux arrivants choisissent souvent de louer plutôt que d'acheter une propriété. L'aménagement à petite échelle de logements locatifs, habituellement sous forme de quadruplex ou d'immeubles à six logements, se poursuit sporadiquement un peu partout dans la ville et a contribué à stimuler la construction d'habitations intercalaires, ce qui cadre bien avec la politique provinciale actuelle.

Même si les mises en chantier de maisons individuelles ont été très faibles au premier trimestre de 2014, leur niveau devrait être assez élevé au cours des six prochains mois, quoique pas suffisamment pour dépasser le total de 2013. On s'attend à ce que 185 de ces maisons soient commencées en 2014, puis 210 l'an prochain, ce qui dépasse dans les deux cas la moyenne des 20 dernières années. Du côté des collectifs, 70 logements seront commencés cette année et 90 autres en 2015. Ces prévisions sont l'une et l'autre inférieures au total de 153 unités inscrit en 2012, mais supérieures à la moyenne des 20 dernières années pour le segment des logements collectifs.

Le nombre de logements neufs non écoulés, qui s'est élevé en moyenne à six par mois au premier trimestre, se maintient à un niveau qui n'avait pas été aussi haut depuis 2010, mais qui correspond tout à fait à la norme. En raison des difficultés bien connues relatives à l'offre auxquelles est confronté le marché de la propriété de Thunder Bay, il y aurait un intérêt grandissant pour la construction spéculative sur ce marché traditionnellement prudent, selon certaines observations.

En 2013, la valeur moyenne des logements achevés et occupés a augmenté de 22 % par rapport à 2012, ce qui représente la hausse la plus marquée d'une année à l'autre depuis au moins 1989. Bien que les prix des logements écoulés soient légèrement plus bas jusqu'ici, c'est-à-dire à la fin du premier trimestre de 2014, le prix moyen des logements achevés et occupés s'élevait à

Figure 2




p) prévision de la SCHL
Nota : Les données sur les ventes de la chambre immobilière de Thunder Bay portent uniquement sur les ventes des districts 1 et 2.
Sources : chambre immobilière de Thunder Bay et SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

432 000 $ en 2013, selon les estimations. Une progression de 3 % des prix moyens est prévue pour cette année, suivie d'une hausse de 2 % en 2015. Des problèmes d'abordabilité et la plus grande proportion d'habitations de prix modeste sur le marché du neuf feront baisser la valeur des logements neufs.

## Marché de la revente : La demande diminuera en 2014, mais les prix seront stables

L'hiver excessivement froid a freiné les achats d'habitations pour un deuxième trimestre consécutif. Bien que les ventes aient enregistré une hausse de 2,2 % en glissement annuel pendant les trois premiers mois de 2014, il faut savoir que les résultats enregistrés pour le premier trimestre en 2013 n'avaient pas été aussi faibles depuis au moins 1995. Le récent affaiblissement des ventes est en grande partie attribuable à l'insuffisance de l'offre plutôt qu'à une réduction de la demande.

Étant donné la tendance à la baisse, les ventes diminueront de 1,3 % en 2014 avant de connaître une remontée presque équivalente en 2015. Les constructeurs devraient être occupés pour le reste du printemps et pendant l'été, mais il faut s'attendre à ce que le marché du neuf perde de sa vigueur à partir du troisième trimestre et pendant les trois derniers mois de 2014. La croissance timide de l'emploi et l'offre restreinte, en particulier dans les fourchettes de prix à la portée des accédants à la propriété, atténueront la demande.

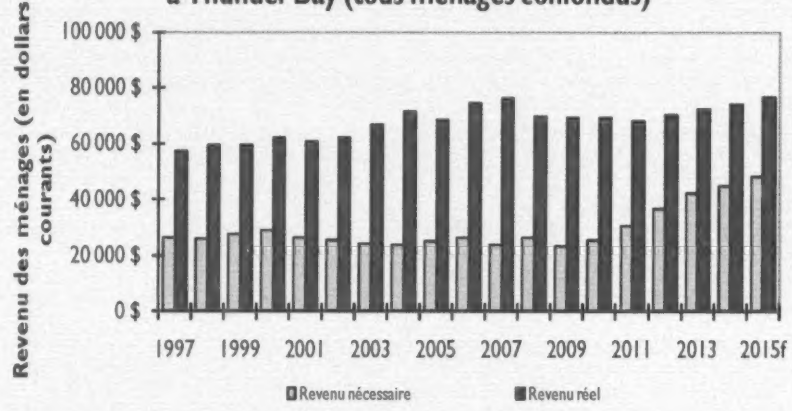
Les inscriptions courantes ont commencé l'année à un creux sans précédent. Pour le district 1 et le district 2, la chambre immobilière de Thunder Bay établit à 181 unités la moyenne mensuelle des inscriptions courantes. Il s'agit clairement du plus bas niveau trimestriel jamais enregistré depuis 2005, année à partir de laquelle on a commencé à suivre les inscriptions de ces districts de manière indépendante. Presque rien ne laisser présager de changement notable dans le déséquilibre entre la demande et l'offre à Thunder Bay. La création de logements attirants pour les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison sera le défi qui attend les constructeurs, qui devront aussi accélérer la production des maisons individuelles dont le marché a cruellement besoin pour retrouver son équilibre.

Selon ce qu'indiquent des données récentes, les propriétaires qui mettront leur logement en vente en 2014 et 2015 peuvent avoir confiance qu'ils obtiendront un prix de vente très semblable à leur prix d'inscription, si celui-ci se situe près du prix moyen sur le marché. Le rapport moyen entre le prix de vente et le prix d'inscription a un peu baissé, passant de 99,9 % en 2012 à 99,5 % en 2013. Jusqu'à présent en 2014, il demeure élevé, à 98,8 %; c'est seulement 0,1 % de moins que les moyennes des premiers trimestres de 2012 et 2013. Une fois de plus, ces rapports élevés entre les prix de vente et les prix d'inscription correspondent bien à un marché favorable aux vendeurs.

En outre, le nombre moyen de jours écoulés entre l'inscription d'un logement et sa vente a augmenté : il est passé de 40, au premier trimestre de 2013, à 44, un an plus tard. Selon les données annuelles des huit dernières années, la période nécessaire pour vendre un logement a été de moins de 40 jours à deux reprises à Thunder Bay (en 2005 et en 2011), tandis que le plus long délai de vente a été de 56 jours (en 2007). La durée moyenne entre la date de l'inscription et la date de la vente d'un logement devrait avoisiner les 40 jours

Figure 3

**Indicateur de l'abordabilité des logements pour propriétaire-occupant à Thunder Bay (tous ménages confondus)**




p : prévision de la SCHL
Souces : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble

en 2014 et en 2015, étant donné que le niveau des inscriptions demeure près des creux historiques.

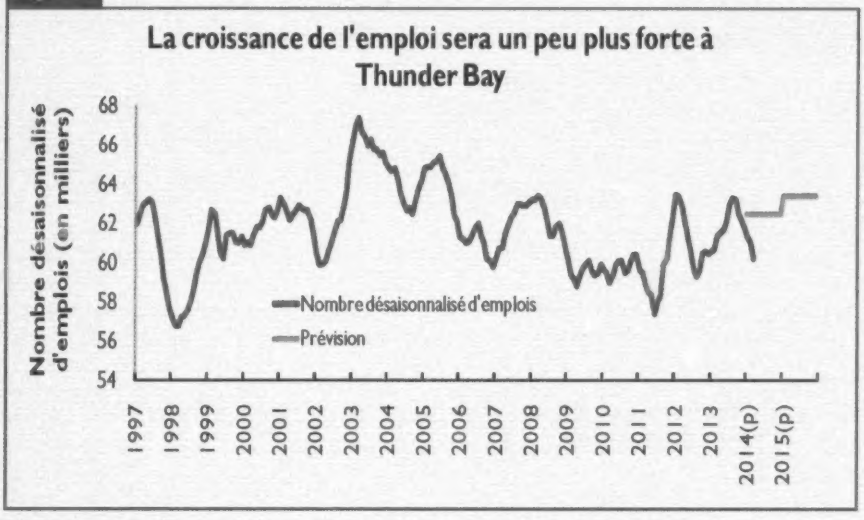
Les propriétaires doivent se préparer à une surenchère si la situation des dernières années se répète cette année et l'an prochain. Pendant le premier trimestre de 2014, 37 % des 237 maisons vendues (soit 87 maisons) ont trouvé preneur à un prix au moins égal au prix d'inscription, taux qui n'a pratiquement pas changé par rapport à la même période l'année dernière, mais qui est bien loin du pourcentage de 43 % enregistré en 2012. Tous les indicateurs montrent que le marché de la revente favorise les vendeurs. L'offre toujours restreinte a fait grimper les prix de 8,3 % en 2013.

Les baby-boomers nés entre 1946 et 1962 constituent une part importante de la population de Thunder Bay. En raison d'une meilleure espérance de vie et des revenus plus élevés, la probabilité que les baby-boomers demeurent plus longtemps dans leur logement principal, et renoncent à l'idée d'emménager dans une habitation plus petite, augmente. Par conséquent, les inscriptions continueront d'être limitées dans les districts 1 et 2 de la chambre immobilière de la région de Thunder Bay.

Les ensembles en construction qui sont destinés au marché de la copropriété pourraient faire monter le nombre des inscriptions sur le marché de la revente. Cela pourrait hausser le prix des habitations, alors que s'amorce la période de pointe des ventes, qui s'étend du printemps jusqu'au début de l'été. La SCHL prévoit que le prix moyen gagnera 6,5 % en 2014 et 4,9 % l'an prochain. Malgré la forte croissance du prix moyen, attribuable au faible nombre d'inscriptions et à la stabilité de l'emploi, Thunder Bay restera l'un des centres urbains de plus de 100 000 habitants les plus abordables de la province.

Figure 4

**La croissance de l'emploi sera un peu plus forte à Thunder Bay**




Données jusqu'en mars 2014; prévisions pour le reste de 2014 et pour 2015.
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

## Perspectives économiques : Croissance modeste de l'emploi à Thunder Bay

Après avoir atteint un sommet en septembre 2013, le rythme de croissance de l'emploi a plafonné. En fait, on constate un recul de l'emploi par rapport à 2012, pour la période d'octobre à décembre 2013, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay. La croissance peu vigoureuse des prix des produits de base, attribuable à la faible croissance économique de pays en développement pauvres en ressources énergétiques, a été un facteur déterminant de la croissance timide de l'emploi. Les pays en développement devraient afficher de bons résultats en 2014 et, étant donné la faiblesse du dollar canadien, le secteur manufacturier canadien devrait connaître un meilleur sort.

En grande partie grâce à la reprise de la construction résidentielle aux États-Unis, le secteur des matériaux de construction du Nord-Ouest de l'Ontario (pensons au bois de construction de dimensions courantes, au contreplaqué et aux panneaux de lamelles orientées) devrait continuer de croître. La production de pâte bénéficiera de ce climat, ce qui aidera les producteurs de Thunder Bay et du Nord-Ouest de la province. La situation de l'emploi s'améliorera à Thunder Bay, avec l'embauche d'employés dans quatre ou cinq centres d'exploitation minière du Nord-Ouest en 2014 et 2015. La SCHL s'attend à ce qu'après une croissance de 2 % en 2013, l'emploi poursuive sa progression à Thunder Bay : des hausses respectives de 0,5 % et 1,4 % sont prévues pour 2014 et 2015.

Pour la première fois depuis des années, la croissance de la population active a dépassé celle de l'emploi, ce qui se traduit généralement par une confiance accrue sur le marché de l'emploi. Cette situation a permis au taux de chômage de s'établir à 6 % en 2013, en hausse par rapport au taux moyen de 5,4 % enregistré en 2012. Le taux de chômage moyen devrait redescendre à 5,9 % cette année, puis à 5,4 % l'an prochain. Il est à prévoir que la rémunération hebdomadaire moyenne augmentera de 2,7 % en 2014 et de 3,0 % en 2015.

La capacité de Thunder Bay à loger les nouveaux ménages qui s'établissent dans la région afin de travailler dans l'extraction des ressources dépendra de l'ampleur de la création d'emplois dans le secteur de la production de biens. La récente faiblesse de l'emploi s'est fait sentir dans tous les secteurs. Le secteur de la production de biens est à la baisse dans la région, mais la stabilité du secteur des services, dont l'importance est cruciale, a aidé à ancrer l'économie locale.

## La migration vers Thunder Bay dépendra de l'état de préparation du secteur minier

Depuis quatre ans, la migration vers Thunder Bay a été plus importante que l'émigration. Cette tendance positive devrait se poursuivre à court terme. L'ouverture de quatre ou cinq mines dans le Nord-Ouest de l'Ontario au cours des deux prochaines années montrera véritablement la capacité de Thunder Bay à fournir des logements aux ménages de mineurs qui chercheront à se rapprocher des nouvelles mines. L'avantage que Thunder Bay retirera directement des mines qui s'établissent dans la région dépendra de l'accroissement de l'offre sur un marché de la revente serré et un marché locatif qu'on pourrait lui aussi qualifier de tendu. La migration tendra à s'améliorer pendant la période visée par les prévisions.

## Perspectives concernant les taux hypothécaires

### Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées

- Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.
- Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

| Taux hypothécaires | | |
|---|---|---|
| 1 an | T1 2014 | 3,14 |
| | Changement de 2013 T1 | 0,14 |
| | 2014 (P) | 3,00 - 3,50 |
| | 2015 (P) | 3,20 - 4,25 |
| 5 ans | T1 2014 | 5,15 |
| | Changement de 2013 T1 | -0,06 |
| | 2014 (P) | 5,00 - 5,50 |
| | 2015 (P) | 5,25 - 6,00 |

Source : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1e trimestre de 2014

## Tendances en bref

| Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation | |
|---|---|
| Taux hypothécaires | Les taux hypothécaires à court terme devraient demeurer exceptionnellement bas, ce qui continuera de soutenir la demande de logements. |
| Emploi | Depuis qu'il a atteint un sommet, en septembre 2013, le rythme de croissance de l'emploi s'assouplit. Le secteur des services continue de soutenir l'emploi à Thunder Bay. |
| Revenu | À Thunder Bay, la rémunération hebdomadaire moyenne croît plus rapidement qu'en Ontario et au Canada, en raison de la rareté de la main-d'œuvre. |
| Migration nette | Le solde migratoire est positif pour la quatrième année d'affilée, condition indispensable à la croissance démographique, vu que le nombre annuel de décès excède celui des naissances. |
| Marché de la revente | Le marché demeure favorable aux vendeurs, les facteurs clés déterminant sa conjoncture étant le nombre restreint d'inscriptions et une demande appréciable. |
| Autre | La demande de produits forestiers s'est améliorée, alors que le secteur de l'exploration et de la mise en valeur des gisements miniers a été ralenti par le recul des prix des produits de base. |

## Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Les Canadiens continuent de s'endetter, mais à un rythme plus stable. Malgré tout, la dette des ménages demeure relativement élevée. Ces facteurs, conjugués aux prix sans précédent relevés dans certains centres urbains, ont rendu l'économie du Canada plus vulnérable à certains chocs économiques. Par exemple, si les taux d'intérêt augmentaient de façon marquée ou si la conjoncture devait grandement se détériorer sur le marché du travail, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Cela pourrait se produire à court terme, mais les effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que la majorité des prêts hypothécaires sont à modalités fixes.
- Les économies de la Chine et d'autres pays émergents demeurent vulnérables au resserrement des conditions du crédit et à l'incertitude politique. Cela pourrait nuire à la reprise de l'économie et du système financier mondiaux. Cette situation pourrait à son tour entraîner des effets négatifs sur la demande d'exportations canadiennes, contribuant ainsi à affaiblir notre économie et, éventuellement, à réduire la demande de logements.
- Une croissance économique plus forte que prévu aux États-Unis pourrait favoriser l'économie canadienne et contribuer ainsi à faire augmenter l'activité sur les marchés de l'habitation au pays.

| Résumé des prévisions<br>RMR de Thunder Bay<br>Printemps 2014 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014p | Var. en % | 2015p | Var. en % |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 188 | 227 | 193 | 185 | -4,1 | 200 | 8,1 |
| Logements collectifs | 186 | 153 | 131 | 70 | -46,6 | 90 | 28,6 |
| Jumelés | 8 | 6 | 4 | 10 | 150,0 | 10 | 0,0 |
| Maisons en rangée | 12 | 17 | 9 | 10 | 11,1 | 20 | 100,0 |
| Appartements | 166 | 130 | 118 | 120 | 1,7 | 80 | -33,3 |
| Tous types de logement confondus | 374 | 380 | 324 | 255 | -21,3 | 290 | 13,7 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 324 604 | 355 385 | 432 019 | 390 924 | -9,5 | 410 470 | 5,0 |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 312 000 | 379 900 | 429 900 | 379 385 | -11,8 | 405 942 | 7,0 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury) | 0,1 | 1,3 | 0,9 | 1,1 | - | 1,2 | - |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 1 373 | 1 367 | 1 357 | 1 340 | -1,3 | 1 360 | 1,5 |
| Nouvelles inscriptions MLS® | 1 677 | 1 631 | 1 634 | 1 600 | -2,1 | 1 620 | 1,3 |
| Prix MLS® moyen ($) | 168 672 | 194 123 | 210 234 | 224 000 | 6,5 | 235 000 | 4,9 |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 1,7 | 1,1 | 2,6 | 2,4 | -0,2 | 2,2 | -0,2 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 772 | 818 | 858 | 875 | 2,0 | 890 | 1,7 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 3,52 | 3,17 | 3,08 | 3,00 - 3,50 | - | 3,20 - 4,25 | - |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 5,37 | 5,27 | 5,24 | 5,00 - 5,50 | - | 5,25 - 6,00 | - |
| Nombre annuel d'emplois | 59 500 | 61 000 | 62 200 | 62 000 | -0,3 | 63 100 | 1,8 |
| Croissance de l'emploi (%) | -0,5 | 2,5 | 2,0 | -0,3 | - | 1,8 | - |
| Taux de chômage (%) | 6,9 | 5,4 | 6,0 | 6,4 | - | 6,3 | - |
| Migration nette | 169 | 280 | 89 | 300 | ** | 350 | 16,7 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique

**NOTA :** Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

# DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

## Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

## Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

## Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

## Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

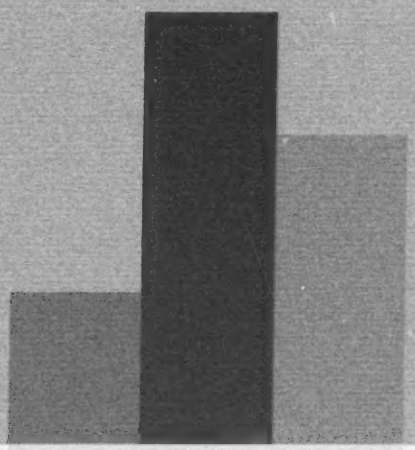
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## *Portail de l'information sur le marché de l'habitation*

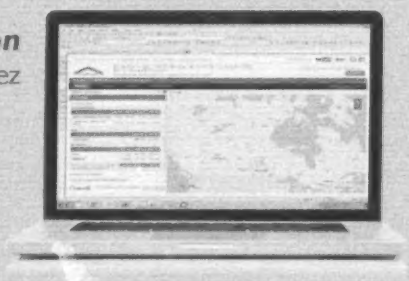
Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

**Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques**

AVENIR

**Un nouvel outil Web novateur**

**Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL**



65722_2014_B01